

## Inhalt

- 2 Bauwirtschaft:** Die deutschen Bau-  
spitzenverbände erwarten ein Umsatz-  
plus für 2013 – und fordern, eine  
Substanzbesteuerung bei der Vermö-  
gensteuer zu verhindern.
- 3 Berlin:** Der Wohnungsmarkt in der  
Hauptstadt geht an seine Reserven  
– 2012 sind die Leerstände bei den  
BBU-Unternehmen auch in Randlag-  
en deutlich gesunken.
- 4 Bayern:** Der Verband bayerischer  
Wohnungsunternehmen fordert ein  
deutliches Umschwenken in der Woh-  
nungspolitik, um weiterhin bezahl-  
baren Wohnraum zu ermöglichen.

## Zweiter Demografiegipfel der Bundesregierung: Dringend mehr altersgerechte Wohnungen nötig

Berlin – „Bis zum Jahr 2020 benötigen wir in Deutschland etwa drei Millionen altersgerechte Wohnungen“, erklärte Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, anlässlich der Teilnahme des GdW am Demografiegipfel von Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel und Bundesinnenminister Dr. Hans-Peter Friedrich am 14. Mai 2013 in Berlin. „Die Versorgung der Bevölkerung mit altersgerechtem Wohnraum sowie Betreuungs- und Pflegeangeboten ist eine zentrale Zukunftsaufgabe. Daher begrüßen wir ausdrücklich, dass sich die Arbeitsgruppe ‚Selbstbestimmtes Leben im Alter‘ des Demografiegipfels unter Mitwirkung des GdW auch mit dieser Thematik beschäftigt hat.“



Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Verbänden diskutierten beim Demografiegipfel – Bauminister Ramsauer forderte einen Wiedereinstieg des Bundes ins KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“.

Bundeskanzlerin Dr. **Angela Merkel** erklärte zum Kongress, es sei ein verbesserter Umgang mit den Aufgaben der Pflege nötig. Das selbstbestimmte Leben im Alter sei eine große Herausforderung des demografischen Wandels.

Kommunen, Pflegekassen und auch die Menschen seien schon heute finanziell damit überfordert, Ältere und Pflegebedürftige überwiegend in stationären Einrichtungen unterzubringen, mahnte **Ingeborg Esser**. „Zudem streben auch die Menschen selbst in der Regel ein möglichst selbstbe-

stimmtes Leben in ihrer eigenen Wohnung an. Wir müssen gemeinsam mit der Politik handeln. Es ist daher längst überfällig, dass der Bund im Rahmen seiner Demografiestrategie wieder in die KfW-Förderung „Altersgerecht Umbauen“ einsteigt“, so die Hauptgeschäftsführerin. Denn trotz aktuell niedriger Zinsen reiche das Eigenprogramm der KfW an dieser Stelle nicht aus, um den eigentlichen Bedarf abzudecken. „Die barrierearme Gestaltung von Wohnungen und dem Wohnumfeld muss im KfW-Programm mit Bundesmitteln in Höhe des früheren

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Bundesregierung beschließt Basel III

Die Regierungskoalition hat am 15. Mai 2013 im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages mit dem sogenannten CRD IV-Umsetzungsgesetz deutlich schärfere Eigenkapitalanforderungen für Banken beschlossen. Mit dem Gesetz werden die auf internationaler und europäischer Ebene vereinbarten höheren Kapitalanforderungen für Banken in nationales Recht umgesetzt. (wi)

### Knapp die Hälfte der Bevölkerung lebt in Familien

Im Jahr 2011 lebte 49 Prozent der Bevölkerung in Deutschland in Familien. Wie das Statistische Bundesamt anlässlich des Internationalen Familientages am 15. Mai 2013 weiter mitteilte, war dieser Anteil vor 15 Jahren, also 1996, noch deutlich höher. Damals lag er bei 57 Prozent. Basis dieser Ergebnisse ist der Mikrozensus, die größte jährliche Haushaltsbefragung in Deutschland und Europa. Als Familienmitglieder gelten hier Mütter und/oder Väter – auch Stief-, Pflege- oder Adoptiveltern – und die mit ihnen in einem Haushalt zusammen lebenden Kinder. (wi)

### Inflationsrate weiter gesunken

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im April 2013 gegenüber April 2012 um 1,2 Prozent erhöht. Die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – hat sich damit weiter abgeschwächt und lag im März 2013 bei 1,4 Prozent, wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte. (wi)

## Deutsche Bauwirtschaft: Umsatzplus für 2013 erwartet – Kritik an geplanter Vermögensteuer

Berlin – Die Präsidenten des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB) und des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes (ZDB), Prof. Thomas Bauer und Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein, zeigten sich auf einer gemeinsamen Pressekonferenz hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung am Bau optimistisch: „Wenn die gesamtwirtschaftliche Produktion weiter Fahrt aufnimmt, was die Frühjahrsprognose der Forschungsinstitute erwarten lässt, kann bei nachhaltig positiver Auftragsentwicklung die für das Gesamtjahr 2013 von unseren Verbänden prognostizierte nominale Umsatzentwicklung von plus zwei Prozent noch erreicht werden“, so Bauer und Loewenstein. Kritisch äußerten sich die Vertreter der deutschen Bauwirtschaft zu den Rahmenbedingungen der Branche. Sie forderten die Verhinderung der Substanzbesteuerung bei der Vermögensteuer. Außerdem gefährde die geplante Neuregelung der Zahlungsverzugsrichtlinie die Liquidität der Betriebe.

Zu Beginn des Baujahres 2013 habe die Lage alles andere als rosig ausgesehen, so Loewenstein – denn die witterungsbedingten Behinderungen der Bautätigkeit waren im ersten Quartal 2013 deutlich ausgeprägter als in früheren Jahren. Die Geschäftserwartungen für die kommenden Monate seien allerdings wieder aufwärts gerichtet.

Im Wohnungsbau liegt der Umsatz per Februar noch um fast fünf Prozent zurück, wogegen die Auftragsbestände ein Polster von mehr als sechs Prozent aus dem vergangenen Jahr aufweisen. Auch die Baugenehmigungen lagen im Januar und Februar um 20 Prozent über dem Vorjahresniveau. „Angesichts dieser Frühindikatoren halten wir unsere Umsatzerwartung für 2013 von 33,5 Milliarden Euro aufrecht, was einem Plus von 3,5 Prozent entspricht.“

### Vermögensteuer: keine Substanzbesteuerung

Zudem nahmen die Präsidenten der Bauspitzenverbände zu den Rahmenbedingungen der Branche Stellung. Insbesondere die Pläne von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, eine Vermögensteuer beziehungs-

weise -abgabe wieder einzuführen, stießen auf breite Ablehnung. Die Deutsche Bauwirtschaft befürchtet, dass es damit zu einer Substanzbesteuerung kommt, die zu Lasten der größtenteils mittelständischen Unternehmen geht. Eine Belastung der Unternehmen mit einer Vermögensteuer entzöge den Unternehmen massiv Eigenkapital, so dass es an der Grundlage für Investitionen, die Schaffung neuer Arbeitsplätze und steigende Lohneinkommen fehlen würde.

„Die Vermögensteuer sieht zunächst wegen des geringen Steuersatzes von einem Prozent harmlos aus. Sie wirkt sich jedoch umso stärker aus, je geringer die Rendite des Unternehmens ist. Ein Prozent vom Vermögen bedeutet zum Beispiel bei einem Ertrag von zwei Prozent eine Belastung durch die Vermögensteuer in Höhe von 50 Prozent des Ertrages“, rechnete ZDB-Präsident Loewenstein vor. Eine ertragsunabhängige Vermögensteuer könne Betriebe sogar in ihrer Existenz bedrohen, wenn im Verlustfall aus Liquiditätsgründen betriebsnotwendige Vermögenswerte verkauft werden müssten.

### Zahlungsverzug: Neuregelung gefährdet Liquidität der Betriebe

Neben der Steuerpolitik bleibe nach wie vor das Thema Zahlungsverzug virulent. „Bereits bei der Pressekonferenz im Januar haben wir darauf hingewiesen, dass der von der Bundesregierung vorgelegte Gesetzentwurf dazu führen wird, dass gerade mittelständische Unternehmer deutlich länger auf die Bezahlung ihrer Rechnungen warten müssen. Diese Einschätzung teilen übrigens rund 30 Verbände aller Wirtschaftsbereiche. Bislang sind Rechnungen im Zweifel sofort und laut Bundesgerichtshof grundsätzlich spätestens innerhalb von 30 Tagen zu bezahlen. Diese Regelung soll beibehalten werden“, forderte Prof. Bauer, Präsident des HDB.

„Der Gesetzentwurf sieht nun aber vor, dass eine spätere Bezahlung zulässig ist, wenn dies den Unternehmer nicht ‚groß benachteiligt‘. Wo diese neue ‚Grenze‘ verläuft, das heißt wie viele Tage ein Auftraggeber sich künftig Zeit lassen kann, um eine Rechnung zu bezahlen, ist vollkommen unklar“, so Bauer weiter.

(hollstilschi) ■

### ➔ Fortsetzung von Seite 1

Niveaus ausgestattet und eine Zuschussvariante wieder eingeführt werden“, forderte sie eindringlich. Dass im derzeitigen Haushalt gerade für diesen Bereich eine Null steht, sei vollkommen unverständlich. Die GdW-Hauptgeschäftsführerin begrüßte daher insbesondere die Ankündigung von Bundesbauminister Dr. **Peter Ramsauer** auf dem Kongress, sich für einen Wiedereinstieg des Bundes in das KfW-Programm in ursprünglicher Höhe einzusetzen.

Kommunale und quartiersbezogene Demografiekonzepte müssten gefördert, der neue Pflegebedürftigkeitsbegriff umgehend umgesetzt und das ehrenamtliche Engagement in der Nachbarschaftshilfe gestärkt werden, forderte Esser. Die rund 3.000 GdW-Unternehmen haben schon heute einen Anteil von sechs Prozent bar-

rierefreier und barrierearmer Wohnungen – dies entspricht rund 350.000 Wohnungen – und gehören damit bei Neu- und Umbauten zu den Vorreitern bei den Gebäudeeigentümern in Deutschland. Dieses Niveau reiche aber in den nächsten Jahren bei Weitem nicht aus.

Neben altersgerechtem Wohnraum sei auch die Bereitstellung entsprechender technischer Assistenzsysteme sowie das Angebot von individuellen Dienstleistungen rund um das Wohnen wichtige Voraussetzungen für ein selbstständiges Leben zu Hause. „Wir brauchen einen Masterplan Wohnen für ein langes Leben – und zwar auch für jede einzelne Kommune“, so Esser. Zentraler Bestandteil eines solchen Masterplans müsse die finanzielle Unterstützung kommunaler Demografiekonzepte sein. Denn auch die kommunale Infrastruktur – also

Straßen, Verkehr, öffentliche Gebäude und Dienstleistungen – müsse ergänzend zum Programm „Barrierearme Stadt“ angepasst werden. Der Quartiersbezug spielt dabei eine zentrale Rolle.

Als Zwischenfazit erklärte Bundesinnenminister Dr. **Hans-Peter Friedrich** zum Kongress, die Bundesregierung habe in dieser Legislaturperiode grundlegende Ansätze für eine chancenorientierte Demografiekonzepte entwickelt. Im weiteren Verlauf des Prozesses müsse es nun darum gehen, betroffenen Gebieten wirksamer als bisher unter die Arme zu greifen, forderte der Präsident des Deutschen Landkreistages, Landrat **Hans Jörg Duppré**. „Ein Sonderinvestitionsprogramm für den ländlichen Raum zur Anpassung der Infrastruktur an demografische Veränderungen könnte hier helfen.“

(burkschiikel) ■

## Berliner Wohnungswirtschaft: Wohnungspolitik muss Chefsache werden – mehr Neubau notwendig

**Berlin – Der Berliner Wohnungsmarkt geht an seine Reserven: 2012 sind die Leerstände bei den 143 Berliner Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) vor allem auch in Lagen außerhalb der Innenstadt deutlich gesunken. In vielen Bezirken gingen auch die Fluktuationsquoten weiter zurück. „Die Signale sind klar: Wohnungspolitik muss Chefsache werden. Berlin braucht jetzt endlich eine stringente Agenda für mehr Mietwohnungsneubau. Nur mehr Neubau kann für einen entspannten Berliner Wohnungsmarkt sorgen“, so BBU-Vorstand Maren Kern anlässlich der BBU-Jahrespressekonferenz Berlin am 14. Mai 2013.**

Wohnungspolitischen Handlungsbedarf sieht der BBU dabei längst nicht nur in Sachen Neubauförderung. In Angriff genommen werden müssten außerdem dringend Faktoren wie Baugenehmigungsverfahren, Bauordnung, Infrastruktur, aktive Liegenschaftspolitik und die Schaffung eines Neubauklimas. „Berlin sollte seine Metropolenrealität endlich in allen Aspekten akzeptieren und keine Angst vor dem eigenen Schatten haben. Nur dann kann es seine Zukunft nachhaltig gestalten“, sagte Kern.

### Leerstand und Fluktuation im Rückwärtsgang, aber Mieten stabil

Mit einem Rückgang auf 2,3 Prozent ist der Leerstand bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen 2012 auf den niedrigsten Stand seit fast 20 Jahren gefallen. Auch die Fluktuation ist erneut deutlich gesunken. In einigen Innenstadtlagen erreicht sie mittlerweile eine Quote von nur noch rund fünf Prozent. Besonders auffällig ist abermals der deutliche Rückgang des Wohnungsleerstands in Marzahn-Hellersdorf. Trotz des anhaltenden Leerstandsrückgangs lag 2012 bei den BBU-Mitgliedsunternehmen die durchschnittliche Nettokaltmietensteigerung im Bestand im Vergleich zum Vorjahr mit 2,4 Prozent – auf 5,15 Euro pro Quadratmeter – fast exakt auf der allgemeinen Inflationsrate.

### BBU-Mitgliedsunternehmen planen über 10.000 Wohnungen

Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben ihre Investitionen 2012 kräftig um rund 13 Prozent auf nun über eine Milliarde Euro ausgeweitet. Den höchsten Zuwachs gab es mit gut 30 Prozent im Bereich Neubau – allerdings auch nur auf rund 47 Millionen Euro. Für 2013 ist hier aber eine Verdreifachung der Investitionen auf dann knapp 200 Millionen Euro vorgesehen. „Nach den bisherigen, noch sehr zurückhaltenden Planungen wollen unsere Mitgliedsunternehmen bis 2020 mehr als 10.000 Mietwohnungen neu errichten. Mit besseren Neubaurahmenbedingungen könnten sie aber wohl doppelt so viel bauen“, unterstrich Kern. Deshalb habe der BBU auch seine „Agenda für mehr Mietwohnungsbau“ erarbeitet. Bei allen Neubauanstrengungen für einen entspannten Wohnungsmarkt werde aber auch in Zukunft

der Wohnungsbestand klarer Investitionsschwerpunkt bleiben: „Auf diese Weise wird gutes und bezahlbares Wohnen für rund 1,4 Millionen Mieterinnen und Mieter bei unseren Mitgliedsunternehmen gesichert.“

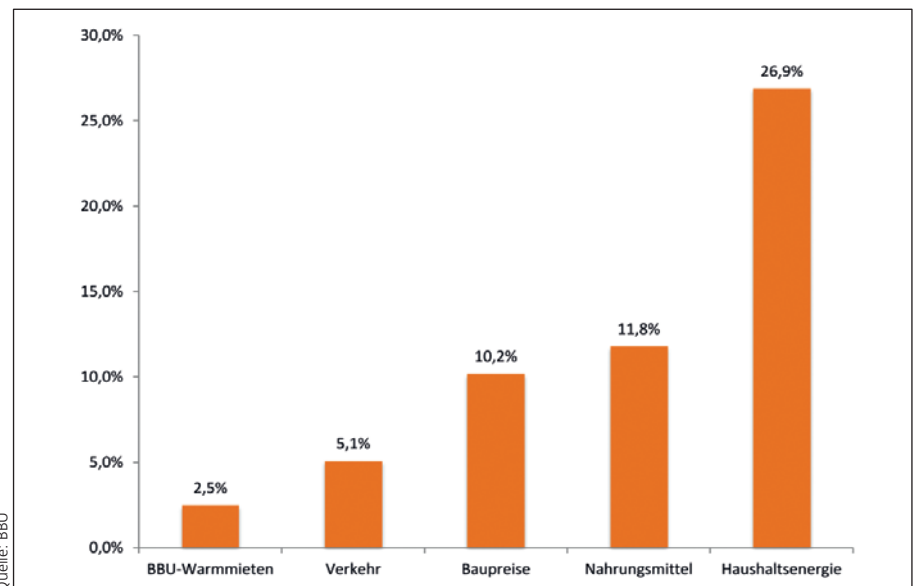
### BBU-Warmmieten seit 2005 real praktisch unverändert

Trotz rasanter Energiepreissteigerungen und Modernisierungsinvestitionen von durchschnittlich rund einer Million Euro pro Tag: Die Warmmieten haben sich bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen im Schnitt zwischen 2005 und 2012 real nur um insgesamt 2,5 Prozent erhöht. Bei 5,15 Euro nettokalt und 7,78 Euro warm pro Monat und Quadratmeter wohnte ein Standardhaushalt bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Gesamtberliner Durchschnitt (Mietspiegel und Heizkostenspiegel 2011) rund 200 Euro im

den Wirkung der BBU-Mitgliedsunternehmen.

### Brandenburg: BBU lehnt einheitliche Mietbremse ab

„Im Land Brandenburg sind die Mieten günstig und seit Jahren stabil. Deshalb hat uns der Vorstoß der Landesregierung zu tief greifenden Eingriffen in das Mietrecht sehr überrascht. Sie gehen an der komplexen Realität in den Städten des Landes vorbei.“ Das sagte Maren Kern am Rande der BBU-Jahrespressekonferenz Berlin. Derzeit ist eine Mietenanhebung um 20 Prozent in drei Jahren möglich, sofern dabei die ortsübliche Vergleichsmiete eines Mietspiegels nicht überschritten wird. Mit der am 1. Mai 2013 in Kraft getretenen Änderung des Mietrechts kann eine Gemeinde nach Feststellung einer Wohnungsmarktanspannung die Erhöhungsspielräume auf 15 Prozent in drei Jahren begrenzen. Das Land



Quelle: BBU  
Reale Entwicklung der BBU-Warmmieten sowie ausgewählter Preise von 2005 bis 2012.

Jahr günstiger. „Das ist das Ergebnis einer auf Nachhaltigkeit und bezahlbare Mieten ausgerichteten Investitionsstrategie unserer Mitgliedsunternehmen. Sie basiert auf unternehmerischen Entscheidungsspielräumen, die im Sinne weiterhin sozial verträglicher Modernisierungen unbedingt erhalten bleiben sollten“, sagte Kern. Die moderate Mietenentwicklung sei Ausweis der hohen sozialen und stadtentwicklungspolitischen Verantwortung sowie der mietendämpfen-

Brandenburg prüft nun gemeinsam mit anderen Ländern in einer Bundesratsinitiative die Einführung einer flächendeckenden Begrenzung der Erhöhungsspielräume im Bestand auf 15 Prozent innerhalb von vier Jahren. „Durch diese erneute Änderung des Mietrechts würde letztlich für jede Stadt und jedes Dorf im Land Brandenburg ein angespannter Wohnungsmarkt behauptet werden“, erklärte Kern. „Ob wir bei unse-

Weiter auf Seite 4 ➔

## Soziale Balance in bayerischen Städten ist gefährdet – VdW Bayern fordert Kurskorrektur in der Wohnungspolitik

München – Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) warnt vor einem weiteren Rückgang an bezahlbaren Wohnungen. Vorstand Xaver Kroner forderte anlässlich der Jahres-Presskonferenz am 13. Mai 2013 ein deutliches Umschwenken in der Wohnungspolitik, um auch weiterhin Mieten im einstelligen Eurobereich für Neubauten oder sanierte Mietwohnungen zu ermöglichen. „Der Wohnungsbau muss wieder in das Zentrum der politischen Aufmerksamkeit geholt werden“, betonte Kroner.

Die Mitglieder des VdW Bayern haben 2012 1,2 Milliarden Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investiert. Sie bauten rund 2.000 Wohnungen (-11,6 Prozent), darunter knapp 1.200 Sozialwohnungen. „Die Investitionen sind fast auf Vorjahresniveau geblieben, aber damit konnte aufgrund deutlich gestiegener Kosten weniger gebaut und modernisiert werden“, erläuterte Kroner.

### Durchschnittsmiete von 5,23 Euro pro Quadratmeter

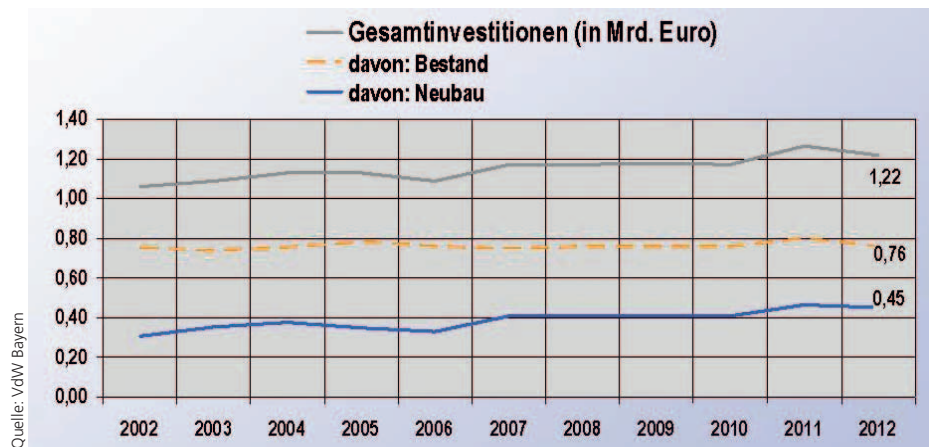
Die Durchschnittsmiete bei den rund 530.000 bewirtschafteten Wohnungen stieg um fünf Prozent auf 5,23 Euro pro Quadratmeter. „Dieser Anstieg spiegelt nicht die rechtlich möglichen und wirtschaftlich nötigen Mieterhöhungen wider“, so der Verbandsvorstand. Die Verbandsmitglieder sind die wichtigsten Anbieter von bezahlbarem Wohnraum im Freistaat. „Wenn auch diese Unternehmen aus wirtschaftlicher Notwendigkeit künftig deutlich höhere Mieten verlangen müssen, birgt dies erheblichen sozialen Sprengstoff“, stellte der Verbandsdirektor fest. Kroner sieht die soziale Balance in den bayerischen Städten gefährdet. Es sei fraglich, ob sich in Zukunft alle Bevölkerungsgruppen das Leben in den Städten leisten können. Zumal sich die Verknappung beim Wohnraum durch Zuwanderung weiter verschärfen würde. Die Standards für Bauen und Wohnen und damit auch die Kosten hätten sich in den letzten Jahren durch die Ziele der Politik – Klimaschutz, Energiewende und Bewältigung des demografischen Wandels – enorm erhöht. In Verbindung mit steigenden Preisen für Grundstücke und Bauleistungen

seien niedrige Mieten im Mietwohnungsneubau und nach größeren Modernisierungen wirtschaftlich kaum noch darstellbar. Und das trotz extrem niedriger Zinsen.

### Rahmenbedingungen für Wohnungsbau verbessern

Der Verband appelliert an Bund, Länder und Kommunen, die Rahmenbedingungen für das Wohnen zu verbessern. „Der Bund sollte bei seiner Klimapolitik realisti-

das Mietrechtsänderungsgesetz ermöglichte Senkung der Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent bei Mieterhöhungen. Dadurch werde keine einzige neue Wohnung gebaut, sondern mögliche Investoren sogar abgeschreckt. Die Wohnraumförderung müsse auf Bundes- und Landesebene bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Als Beispiel nannte Kroner die 2012 verbesserten bayerischen Förderbedingungen für den sozialen Wohnungsbau. Diese



Leistungsbilanz des VdW Bayern: Weiterhin hohes Investitionsniveau.

sche Einsparziele zulassen, um den Erhalt preiswerten Wohnraums zu sichern“, so der Verbandschef. Eine klare Absage erteilt er der Wiedereinführung einer Vermögenssteuer. Dadurch würde die Investitionskraft der Verbandsmitglieder massiv und nachhaltig beschädigt. Die Kosten wären letztlich von den Einkommensschwächsten zu tragen. „Dann brauchen wir über bezahlbares Wohnen nicht mehr zu reden“, so Kroner. Kritisch sieht er auch die durch

würden gerade ausreichen, um den Neubau von Sozialwohnungen auf Vorjahresniveau zu halten. „Wenn wir mehr Neubau haben wollen, müssen die Kosten sinken, oder die Förderung erhöht werden“, so der Verbandsvorstand. Von den Kommunen erhofft sich der VdW Bayern, dass sie das Wohnen zur Chefsache machen und bei ihrer Grundstückspolitik sozialorientierte Wohnungsunternehmen besonders berücksichtigen. (stra/schi) ■

### Fortsetzung von Seite 3

ren Mitgliedsunternehmen einen Leerstand von circa zwei Prozent wie in Potsdam oder von mehr als 20 Prozent wie in Forst oder Wittenberge haben, soll dabei dann keine Rolle mehr spielen. Hier wird mit Kanonen auf Spatzen geschossen.“

### Die Fakten: Mieten stagnieren

Mit rund 400.000 Wohnungen bewirtschaften die 215 brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen gut 50 Prozent des Mietwohnungsmarktes im Land Brandenburg. Die jedes Jahr vom BBU durchge-

führte Befragung zeigt, dass die Mieten bei ihnen im langjährigen Jahresdurchschnitt nur um rund zwei Prozent steigen. „Die Mietsteigerungen sind ein knapper Inflationsausgleich, dem deutliche Preissteigerungen bei Instandhaltung und Baukosten gegenüberstehen“, so Kern. Ungeachtet dieser Fakten erwecke die Initiative den Eindruck unverantwortlicher Mietsteigerungen in den märkischen Städten. „Gegen diesen Vorwurf müssen wir uns mit allem Nachdruck wehren. Unsere Mitgliedsunternehmen stehen für bezahlbares Wohnen“, unterstrich Kern.

### Einheitsschnitt hilft nicht

Deutlichere Mietensteigerungen – beispielsweise in Potsdam oder einigen Gemeinden des Berliner Umlands – seien in den betroffenen Städten Ausdruck eines knapper werdenden Wohnungsangebots. „Gegen ein knappes Wohnungsangebot hilft nur mehr Neubau. Genau der wird durch immer weitere Eingriffe in das Mietrecht aber verhindert“, so Kern. Deshalb sei eine Ausweitung und Verstärkung der sozialen Wohnraumförderung durch den Bund wesentlich sinnvoller als eine pauschale Mietenkappung. (ebe/schi) ■

## Führungskräfte-Forum: Performance-Steigerung in der Wohnungswirtschaft

3. Juni 2013, Löwenberger Land / Ortsteil Liebenberg

Externe und interne Rahmenbedingungen können zu operativen und finanziellen Hürden führen. Von der Unternehmensleitung erfordern solche Situationen rasches Handeln und umsetzungsstarke Managementleistungen. Im Rahmen dieser Veranstaltung diskutieren die Teilnehmer gemeinsam mit Referenten aus Praxis und Wissenschaft Performancegewinne, strategische Früherkennung und Krisenmanagement.

Weitere Infos: BBA, Kathrin Rosenmüller, Telefon: 030/23085535,

E-Mail: [kathrin.rosenmueller@bba-campus.de](mailto:kathrin.rosenmueller@bba-campus.de), Internet: [www.bba-campus.de/kalender](http://www.bba-campus.de/kalender)

## Vertrieb von Neubaumaßnahmen

4. Juni 2013, Bochum

Der Vertrieb von Neubaumaßnahmen setzt im Vergleich zum Vertrieb von Bestandsimmobilien ein anderes Vorgehen voraus. Das liegt vor allem an der Tatsache, dass der Verkäufer einer Neubaumaßnahme kein real existierendes Objekt präsentieren kann, sondern sozusagen „am runden Tisch vom Plan verkauft“. Als weiteres Erschwernis kommt hinzu, dass in der Regel vor einem möglichen Baubeginn erst ein gewisser Anteil des gesamten Bauvorhabens verkauft worden sein muss, damit eine Bauträgerfinanzierung ausgezahlt werden kann. Ziel der Veranstaltung ist es, anhand von praxisbezogenen Beispielen den Teilnehmern konkrete Anleitungen zur Entwicklung eines produkt- und zielgruppenorientierten Vertriebskonzepts für den erfolgreichen Vertrieb einer Neubaumaßnahme zu vermitteln.

Weitere Infos: EBZ, Kristina Russ, Telefon: 0234/9447528, E-Mail: [k.russ@e-b-z.de](mailto:k.russ@e-b-z.de),

Internet: [www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

## Arbeitsrecht für Führungskräfte

6. Juni 2013, Hamburg

Dieses Seminar behandelt verschiedene rechtliche Aspekte, mit denen sich Führungskräfte auseinandersetzen müssen, unter anderem dem Einstellungsverfahren für neue Mitarbeiter, der Klärung von Weisungsbefugnissen, dem Kündigungsverfahren sowie auch der Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat.

Weitere Infos: VNW, Sabrina Henke, Telefon: 040/52011224, E-Mail: [henke@vnw.de](mailto:henke@vnw.de),

Internet: [www.vnw.de/veranstaltungen](http://www.vnw.de/veranstaltungen)

## Wie vermittle ich kundenfreundlich negative Nachrichten? 10. Juni 2013, Nürnberg

Das Ziel dieses Seminars ist es, den Teilnehmern geeignete Gesprächstechniken aufzuzeigen, mit deren Hilfe sie negative Nachrichten konsequent und kundenorientiert übermitteln können. Gleichzeitig lernen sie mit den entsprechenden Konflikten praxisnah, individuell und flexibel umzugehen.

Weitere Infos: VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302,

Internet: [www.vdwbayern.de](http://www.vdwbayern.de)

## IMPRESSUM

### WI Wohnungspolitische Informationen

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin:

Katharina Burkard

Redaktion:

Andreas Schichel, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Tel. 030 82403-151

Fax 030 82403-159

E-Mail: [redaktion@wi-aktuell.de](mailto:redaktion@wi-aktuell.de)

Verlag:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Standort Hamburg

Tangstedter Landstraße 83

22415 Hamburg

Tel. 040 520103-0

Fax 040 520103-12

Aboverwaltung:

Telefon (kostenfrei) 0800 7234249

Telefax (kostenfrei) 0800 5050446

E-Mail: [Zeitschriften@haufe.de](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

110 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese-  
andte Manuskripte übernehmen wir keine  
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-  
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten  
oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

Anzeige

### DR. KLEIN

DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 14.05.2013 für  
wohnungswirtschaftliche  
Finanzierungen:

Zins- bindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,61%	1,62%
10 Jahre	2,12%	2,14%
15 Jahre	2,47%	2,50%

Bedingungen: Erststellige Grundschuld  
auf wohnungswirtschaftlichen Objekten  
Beleihungsauslauf 60%  
Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt  
Auszahlung: 100%, Tilgung: 1% p. a.  
3 Monate bereitstellungszinsfrei  
keine Gutachterkosten oder  
Bearbeitungsgebühren

**Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen\*:** für Neubau ab ca. **2,13%** / für Modernisierung ab ca. **1,79%**  
(\* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 14.05.2013)

Zurückliegende Veröffentlichungen zur Zinsentwicklung finden Sie unter [www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html](http://www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html)

Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, [www.drklein.de](http://www.drklein.de)

#### Zinsentwicklung bis 14.05.2013

Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

6 Monate

15 Jahre

10 Jahre

5 Jahre

Oktober 12    Dezember 12    Februar 13    März 13    Mai 13

## WI Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien) in der Fußzeile unter dem Menüpunkt „Zeitschriften“.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „Anmelden und Produkte starten“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf [www.haufe.de](http://www.haufe.de) verfügen, können Sie unter „Neuregistrierung“ ein Konto anlegen.

Unter „meine Online Produkte starten“ – oben rechts unterhalb der Anmelde-Funktion – erscheint dann die wi. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse durch. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in der Übersicht.

## GdW ist Kooperationspartner der neuen Kongressmesse „Zukunft Lebensräume“ der Messe Frankfurt

Die interdisziplinäre Kongressmesse „Zukunft Lebensräume“ am 29. und 30. Oktober 2013 in Frankfurt bietet der Wohnungs- und Pflegewirtschaft sowie dem Bausektor erstmals ein branchenübergreifendes Dialog-Forum. Zielgruppen sind Wohnungsunternehmen, Bauträger, Bauzuliefer-Industrie und Projektentwickler, Investoren und Architekten, Vertreter des Handwerks und das ganze Spektrum der Gesundheits- und Pflegewirtschaft. Der GdW sowie der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) sind Kooperationspartner der Messe. Ziel des Veranstaltungskonzeptes ist, die gesellschaftlichen Problemstellungen gemeinsam und interdisziplinär anzugehen. Im Fokus stehen Praxisbeispiele nachhaltiger Baukonzepte sowie Barrierefreiheit, neuartige Wohnformen, modular aufgebaute Betreuungs- sowie Service- und Freizeitkonzepte. (lutz/schi) ■

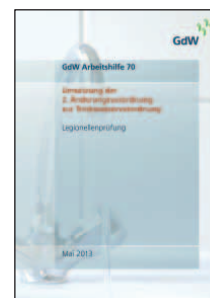
➔ Weitere Infos finden Sie unter [www.zukunft-lebensraeume.de](http://www.zukunft-lebensraeume.de)

## Änderung der Trinkwasserverordnung: GdW Arbeitshilfe 70 erschienen

Der GdW hat seine Arbeitshilfe 70 „Umsetzung der 2. Änderungsverordnung zur Trinkwasserverordnung“ veröffentlicht. Im Dezember 2012 ist die „Zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV)“ in Kraft getreten,

nachdem diese erst im Jahr 2011 novelliert worden war. Grund waren vor allem notwendige Änderungen im Zusammenhang mit der Legionellenprüfung in Wohngebäuden. Die Änderungen betreffen unter anderem die Beprobungsintervalle sowie

die Pflichten bei Überschreitung des Maßnahmenwertes. Aufgrund der Änderungen in der Verordnung und der in der vergangenen Zeit gesammelten Erfahrungen und



Erkenntnisse wurde die Arbeitshilfe 66 komplett überarbeitet. Sie wird in den kommenden Tagen inklusive der GdW Information 139 „Gefährdungsanalyse“ als Arbeitshilfe 70 veröffentlicht. (vieh/schi) ■

➔ GdW-Unternehmen können die GdW Arbeitshilfe 70 kostenlos im GdW-Extranet herunterladen und ein kostenfreies Druckexemplar unter [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de) anfordern

## Recht so

### Bundesverfassungsgericht: Vermieter müssen Mieterinteressen bei einem Verbot von Satellitenschüsseln berücksichtigen

Mit Beschluss vom 14. Mai 2013 hat das Bundesverfassungsgericht (Az.: 1 BvR 1314/11) seine bisherige Rechtsprechung zum Mieteranspruch auf eine eigene Satellitenschüssel konkretisiert. In dem der Entscheidung zugrundeliegenden Sachverhalt hatte ein aus der Türkei stammender Mieter turkmenischer Abstammung an der Gebäudefassade eine Satellitenschüssel montiert, um über Satelliten ausgestrahltes turkmenisches Regionalprogramm empfangen zu können. Der Vermieter verweigerte seine Zustimmung. Das höchste deutsche Gericht führte hierzu aus, dass es in der Regel zwar den verfassungsrechtlichen Anforderungen auf Informationsfreiheit des Mieters genüge, wenn der Vermieter einen Kabelanschluss bereitstellt und dann nicht verpflichtet ist, eine Parabolantenne des Mieters zu dulden. Diesem Grundsatz werde aber gerade bei besonderem Informationsinteresse, das beispielsweise bei dauerhaft in Deutschland lebenden ausländischen Staatsangehörigen besteht, nicht immer Rechnung getragen. Bei der Abwägung müsse das Interesse der ausländischen Mieter am Empfang von Rundfunkprogrammen ihres Heimatlandes mit den Eigentümerinteressen des Vermieters abgewogen werden. Zu berücksichtigen sei dabei, in welchem Umfang der Mieter Programme seines Heimatlandes bereits ohne eigene Parabolantenne empfangen könne. Da die Vorinstanzen diese Abwägung nicht hinreichend vorgenommen haben, wurde die Sache zur erneuten Entscheidung zurückverwiesen. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Der Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes zum Verbot von Satellitenschüsseln präzisiert genaue Vorgaben für eine Abwägung im Einzelfall und schafft Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter. Vermieter lehnen meist aus optischen Gründen Parabolantennen ab und legen daher einen Kabelanschluss bereit. Im Einzelfall ist aber immer zu prüfen, ob einer Montage ausnahmsweise zugestimmt werden darf. Dabei muss die Erhaltung des Zustands des Wohnhauses mit den Informationsinteressen des Mieters an der Nutzung zugänglicher Informationsquellen abgewogen werden. Die Vorinstanzen haben diese Würdigung nicht in ausreichendem Maß vorgenommen. Daher wird es interessant sein, wie nach der Zurückweisung an die Vorinstanz diese endgültig entscheidet.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHL DER WOCHE

# 144

**Tausend Wohnungseinbrüche** ereigneten sich 2012 in Deutschland. Nach Auswertungen aus der neuesten Polizeilichen Kriminalstatistik (PKS) für das Jahr 2012 nahmen solche Delikte im vergangenen Jahr bundesweit um 8,7 Prozent zu. Seit 2009 steigt die Zahl der Wohnungseinbrüche in Deutschland. Zwischen 2008 und 2012 wuchs die Zahl der Einbruchsfälle im ein Drittel an. Die meisten Einbrüche ereigneten sich in den Nachtstunden. Aber in rund 61.200 Fällen schlugen die Täter am helllichten Tag zu. Dies entspricht rund 46 Prozent aller Fälle. Die Aufklärungsquote von Wohnungseinbrüchen in Deutschland bleibt weiterhin gering. Während die Aufklärungsquote bei der Gesamtkriminalität 54,4 Prozent beträgt, liegt sie beim Wohnungseinbruch nur bei 15,7 Prozent.